



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan

PUTUSAN

Nomor 88/PDT/2019/PT BNA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banda Aceh, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

1. **BUSTAMI**, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Teungku di Kandang No. 31 Desa/Kelurahan Peulanggahan, Kecamatan Kutaraja, Kota Banda Aceh, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I** ;
2. **JASMAN**, Pekerjaan BUMN, Alamat Jalan Buah Delima Dusun Tgk Disayang Lr Apel Nomor 1, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, Selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula sebagai Tergugat II, dalam hal ini Para Pembanding tersebut diwakili oleh Kuasa Hukumnya : 1. Ramli Husen, SH. 2. Izwar Idris, SH. dan Kadri Sufi, SH. masing-masing Advokat pada Kantor Advokat /Konsultan Hukum Ramli Husen SH. & Associates yang beralamat di Jalan Cut Meutia No.20 Lt.II Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 2 Januari 2019 ;

Lawan

1. **ZAINAL ABIDIN**, Tempat/Tanggal Lahir Banda Aceh, 14-01-1963, Pekerjaan Karyawan BUMN, Alamat Dusun II, Desa/Kelurahan Tambon Tunong, Kecamatan Dewantara, Kabupaten Aceh Utara, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I Semula sebagai Penggugat I** ;
2. **M. HASAN**, Tempat/Tanggal Lahir Banda Aceh, 05-08-1967, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan H Chek Salim Lr I Desa Peulanggahan, Kecamatan Kotaraja, Kota Banda Aceh,

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II Semula sebagai Penggugat II ;

3. BAHARI, Tempat/Tanggal Lahir Banda Aceh, 12-02-1968, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jalan Kuta Meugat Lr I Desa Peulanggahan, Kecamatan Kotaraja, Kota Banda Aceh, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula sebagai Penggugat III , masing-masing diwakili Kuasa Hukumnya Hermansyah SH dan Azfilli Ishak SH. Advokat pada Kantor Hukum Hermansyah & Rekan berkantor di Jalan Dr.Muhammad Hasan No. 88 Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Desember 2018 ;

4. WALIKOTA BANDA ACEH, Jalan Balai Kota/Jalan Tgk Abu Lam U Nomor 7, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Selanjutnya disebut sebagai :Turut Terbanding I semula sebagai Tergugat III diwakili Kuasanya Aulia Rahman, SH dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31-12-2018 ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh tanggal 23 Agustus 2019 Nomor 88/PDT/2019/PT BNA tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi /Tipikor Banda Aceh tanggal 13 September 2019 Nomor 88/PDT/2019/PT BNA tentang perubahan atau pergantian Susunan Majelis Hakim, berhubung karena Hakim Anggota I H.Muhammad Nur SH.MH. Sakit dan belum diketahui kapan yang bersangkutan dapat menjalankan tugas kembali, maka Hakim Anggota I digantikan oleh : Choiril Hidayat,SH.MH. ;

Telah mempelajari dengan teliti berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 10 Juli 2019, Nomor 96/Pdt.G/2018/PN Bna dan surat-surat lain yang terlampir dalam berkas perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 19 Desember 2018 dalam Register Nomor 96/Pdt.G/2018/PN Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III bersama dengan Saudara sepupu lainnya, yaitu Sdr JASMAN (Tergugat II), Sdr FAZIL, Sdr BUSTAMI (Tergugat I), Sdr SYAHRIAL FADIL, memiliki sebidang tanah seluas 1.877 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10120 tanggal 16 Desember 2005 yang terletak di Jalan Tgk Dianjung Lr III Gp Peulanggahan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III berserta Saudara sepupu lainnya, yaitu Sdr JASMAN (Tergugat II), Sdr FAZIL, Sdr BUSTAMI (Tergugat I), Sdr SYAHRIAL FADIL, menginginkan pembangunan ruko sebanyak 12 unit, dan selanjutnya Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III Sdr JASMAN (Tergugat II), Sdr FAZIL, Sdr BUSTAMI (Tergugat I), Sdr SYAHRIL dan Sdr FADIL melakukan pembicaraan dengan Tergugat I (BUSTAMI) yang tidak lain adalah sepupu dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III ;
3. Bahwa perjanjian danisi kesepakatan serta spek bangunan tersebut tertuang dalam AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 yang dibuat oleh TEUKU ABDURAHMAN, SH, SpN Notaris di Banda Aceh, dimana pada prinsipnya bangunan ruko tersebut harus selesai 100 % dalam tenggang waktu 1,7 tahun (Pasal 4), atau persisnya jatuh temponya tanggal 11 Oktober 2011 ;
4. Bahwa disepakati juga sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 pada akta tersebut, antara Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III serta keluarga lainnya, bekerja sama dengan Tergugat I untuk membangun ruko sebanyak 12 (dua belas), dan pembagian 6 (enam) unit ruko untuk pemilik tanah adalah sebagai berikut:
 - ZAINAL ABIDIN (Penggugat I), M HASAN (Penggugat II), BAHARI (Penggugat III) berhak mendapat 1 ½ (satu setengah) unit ruko;

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BUSTAMI (Tergugat I) dan Sdr JASMAN (Tergugat II) berhak mendapat 1 ½ (satu setengah) unit ruko;
- FAZIL berhak mendapat 1 ½ (satu setengah) unit ruko;
- SYAHRIAL FADIL berhak mendapat 1 ½ (satu setengah) unit ruko;

Sedangkan untuk pembangun/developer yang dalam hal ini adalah Tergugat I sebagai Pembangun mendapat bahagian yang sama yaitu 6 (enam) unit ruko.

5. Bahwa ternyata dalam perjalanan kerjasama pembangunan ruko, Tergugat I mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi kesepakatan, sehingga pembangunan ruko menjadi terbengkalai selama 5 tahun, yang seyogyanya selesai pada 11 Oktober 2011 ternyata tidak siap, dan barulah kemudian pada tanggal 23 Maret 2015 perjanjian sebelumnya di addendum sebagaimana tertuang dalam AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN BAGI HASIL (ADDENDUM) tanggal 23 Maret 2015 Nomor: 9 yang dibuat oleh DR. TEUKU ABDURAHMAN, SH, SpN Notaris di Banda Aceh, dan bangunan ruko baru bisa dimanfaatkan oleh Penggugat I, II dan III adalah pada tahun 2016 ;

6. Bahwa dengan demikian dalam rentang waktu 5 tahun Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tidak dapat menikmati manfaat dari ruko sebagaimana yang telah diperjanjikan, dan hal tersebut pastinya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I, II dan III ;

7. Bahwa meskipun akhirnya ruko tersebut selesai dibangun oleh Tergugat I tetapi ada beberapa hal Tergugat I tidak melakukan isi dari perjanjian sebagaimana disepakati yang tertuang dalam AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 dan yang telah di addendum pada tanggal 23 Maret 2015 Nomor: 9 yaitu:

a. Kerugian Material

- Bahwa Pasal 2, Mengenai pemisahan/pemecahan sertifikat tanah pembangunan Ruko dibuat oleh Developer/kontraktor (TERGUGAT I).

Bahwa pada faktanya, pemecahan sertifikat dan biaya yang dikeluarkan untuk pemecahan sertifikat tersebut dilakukan dan ditanggung biayanya oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III.

Halaman 4 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Bahwa untuk biaya pemecahan Penggugat telah mengeluarkan biaya sejumlah @ Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per unit ruko, dengan mengacu pada Pasal 6 bagian Penggugat I, II dan III adalah $1 \frac{1}{2}$ (satu setengah) ruko, maka biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat adalah Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah).

- Bahwa Pasal 3, Pemasangan instalasi listrik masing-masing 6 (enam) ampere termasuk pemasukan arus api/daya.

Bahwa pada faktanya, Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III melakukan pemasangan sendiri atas instalasi listrik tersebut.

Bahwa untuk pemasangan biasa Instalasi listrik tersebut untuk setiap unit ruko, Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III menghabiskan biaya sejumlah Rp. 1.800.000,- dengan asumsi satu setengah maka biaya dikeluarkan oleh Penggugat I, II dan III adalah Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah).

- Bahwa pengecatan dinding 2 (dua) lapis, Kapur sirih lapisan pertama dan cat tembok standard untuk lapisan kedua diselesaikan oleh pembangun ruko yaitu TERGUGAT I.

Bahwa pada kenyataannya, Tergugat I tidak melakukan pengecatan pada dinding bahagian belakang bangunan.

Bahwa pengecatan tersebut dilakukan sendiri oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dengan menggunakan atau membayar tukang cat dan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III menghabiskan biaya sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

Bahwa dengan demikian kerugian materil secara keseluruhan yang dialami oleh Penggugat I, II dan III adalah $Rp. 45.000.000 + Rp. 2.700.000 + Rp. 5.000.000,- = Rp. 52.700.000,-$ (lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah).

b. Kerugian Hilangnya Keuntungan

Bahwa sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, penyelesaian pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat I melebihi waktu yang telah disepakati, yang

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



seyogyanya selesai pada 11 Oktober 2011, pada kenyataannya, ruko tersebut selesai pada tahun 2016 dan saat itulah Penggugat I, II dan III baru dapat memanfaatkan ruko tersebut, artinya ada rentang waktu 5 tahun ruko tersebut tidak dapat Penggugat I, II dan III memanfaatkan, sehingga hal tersebut mengakibatkan hilangnya penghasilan/keuntungan Penggugat I, II dan III atas ruko tersebut, yang apabila ruko tersebut disewakan pertahun Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), maka untuk 5 tahun menjadi Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan dengan kepemilikan sejumlah $1\frac{1}{2}$ ruko, maka keuntungan yang hilang yang dialami oleh Penggugat I, II dan III adalah Rp.112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dengan demikian jumlah keseluruhan kerugian yang dialami oleh Penggugat I, II dan III yang terdiri dari Kerugian Materil dan Kerugian Hilangnya Keuntungan adalah Rp.52.700.000,- + Rp.112.500.000,- = Rp.165.200.000,- (seratus enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).

8. Bahwa Pasal 6 AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11, pada bagian akhir tertulis: "*para pihak sepakat ditengah-tengah diantara kedua belas pintu ruko tersebut dibuat jalan kecil (gang) seluas $\pm 3\frac{1}{2}$ M (tiga setengah meter)*";

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam perjanjian, ruko dibangun sebanyak 12 unit 6 (enam) unit untuk pemilik tanah (Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III beserta keluarga) untuk pembangun 6 (enam) unit, dan diantara dua kelompok ruko tersebut dipisahkan/atau ada lorong selebar 3,5 meter.

Bahwa pada kenyataannya lorong selebar 3,5 tersebut dibangun ruko dua lantai oleh Tergugat I, dan selanjutnya bangunan ruko diatas dikuasai oleh Tergugat II, tanpa seijin Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III.

Bahwa akibat dibangunnya ruko dua lantai di lorong oleh Tergugat I dan dikuasai ruko tersebut oleh Tergugat II, dimana seharusnya Lorong tersebut adalah milik bersama para pemilik ruko termasuk Penggugat I, II dan III, Tergugat I, Tergugat II, Fazil, Syahrial Fadil dan tentunya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membangun ruko dan menguasainya sendiri telah merugikan Penggugat I, II dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III, apalagi lorong tersebut merupakan jalan tembus dari Jalan Tgk Dianjung terhubung ke Jalan Tanggul Tepi Kali Aceh, sehingga tidak saja merugikan Penggugat I, II dan III tetapi merugikan kepentingan umum.

9. Bahwa perbuatan Tergugat I tidak saja telah melakukan wanprestasi atas perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Akta Nomor 11 tentang Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil yang pada bagian akhir tertulis: *"para pihak sepakat ditengah-tengah diantara kedua belas pintu ruko tersebut dibuat jalan kecil (gang) seluas $\pm 3 \frac{1}{2}$ M (tiga setengah meter)"* tetapi juga apabila dikaitkan dengan Surat Izin Walikota Banda Aceh Nomor: 640/323/SIMB/2010 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) tertanggal 28 Oktober 2010, jelas dan terang perbuatan Tergugat I yang membangun bangunan permanen diatas lorong dan dikuasai Tergugat II, pastinya bangunan tersebut tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan dari Tergugat III selaku instistusi yang berwenang memberikan Izin Mendirikan Bangunan ;

10. Bahwa didasarkan pada Qanun Nomor: 10 tahun 2004 tentang Bangunan Gedung, bangunan gedung yang tidak memiliki izin dalam pembangunannya Pemerintah Kota dalam hal ini Tergugat III dapat melakukan pembongkaran paksa atas bangunan tersebut ;

Bahwa berdasarkan fakta dan alasan hukum tersebut diatas, dimana Tergugat I membangun ruko diatas lorong yang tidak sesuai dengan perjanjian dan Tergugat II menguasai dan mendudukinya dimana Tergugat II yang notebene adalah abang kandung dari Tergugat I dan dapat diduga adanya kerja sama antara Tergugat I dan Tergugat II dalam menguasai dan membangun diatas lorong, dan pembangunan ruko diatas lorong jelas tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Tergugat III, maka adalah pantas dan beralasan Hukum Penggugat I, II dan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan fungsi lorong yang tanpa ada bangunan ruko diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11.

Halaman 7 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan karena bangunan ruko diatas lorong tersebut dibangun oleh Tergugat I tanpa Izin Mendirikan Bangunan dari Tergugat III maka pantas dan beralasan hukum dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk melakukan Pembongkaran Ruko berlantai II yang didirikan diatas lorong, yang terletak di Jalan Tgk Dianjung Lr III Gp Peulanggahan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh diantara ruko milik Sdr Bustami (Tergugat I) sebelah Selatandan ruko Jasman (Tergugat II) disebelah Utara.

11. Bahwaguna menjamin dapat dilaksanakannya putusan dalam perkara ini dan menghindari atau dipersulit pelaksanaan putusan/eksekusi dalam perkara ini dan menghindari iktikad buruk Tergugat I dan Tergugat II, maka adalah beralasan hukum apabila Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas:

a. Satu unit ruko Nomor: 6 milik BUSTAMI yang dibangun oleh Tergugat I berdasarkan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor : 11 yang terletak di Jalan Tgk Dianjung Lr III Gp Peulanggahan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Lorong.
- Selatan berbatas dengan Syahrial.
- Timur berbatas dengan Jalan Tanggul Sungai.
- Barat berbatas dengan Jalan Tgk Dianjung.

b. Satu unit ruko Nomor : 7 milik JASMAN yang dibangun oleh Tergugat I berdasarkan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 yang terletak di Jalan Tgk Dianjung Lr III Gp Peulanggahan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Tanah Kosong milik Bustami.

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatas dengan Lorong.
- Timur berbatas dengan Jalan Tanggul Sungai.
- Barat berbatas dengan Jalan Tgk Dianjung.

12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III ini didasari pada bukti yang autentik, maka pantas dan beralasan hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vooraad) meskipun ada upaya hukum, verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

13. Bahwa selanjutnya mengingat gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III ini didasari pada bukti yang autentik, maka pantas dan beralasan hukum pula Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar Uang Paksa (Dwang Som) kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai/kontan untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I, II dan III dalam melaksanakan putusan ini ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum:
 - a. AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 yang dibuat oleh TEUKU ABDURAHMAN, SH, SpN Notaris di Banda Aceh.
 - b. AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN BAGI HASIL (ADDENDUM) tanggal 23 Maret 2015 Nomor: 9 yang dibuat oleh DR. TEUKU ABDURAHMAN, SH, SpN Notaris di Banda Aceh.
3. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat I, II dan III sejumlah **Rp.165.200.000,- (seratus enam**

Halaman 9 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) secara tunai/kontan, dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Material

Rp.52.700.000,- (lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah).

b. Kerugian Hilangnya Keuntungan.

Rp.112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan fungsi lorong seluas 3,5 M sebagaimana dimaksud Pasal 6 AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11, yang terletak di Jalan Tgk Dianjung Lr III Gp Peulanggahan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh sebagaimana mestinya tanpa ada bangunan permanen diatas lorong;

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk melakukan Pembongkaran Ruko diatas lorong sebagaimana dimaksud Pasal 6 AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 yang terletak di Jalan Tgk Dianjung Lr III Gp Peulanggahan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh diantara bangunan ruko Bustami disebelah Selatan dan bangunan ruko Jasman disebelah Utara ;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III atas:

a. Satu unit ruko Nomor: 6 milik BUSTAMI yang dibangun oleh Tergugat I berdasarkan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 yang terletak di Jalan Tgk Dianjung Lr III Gp Peulanggahan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Lorong.
- Selatan berbatas dengan Syahril.
- Timur berbatas dengan Jalan Tanggul Sungai.
- Barat berbatas dengan Jalan Tgk Dianjung.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Satu unit ruko Nomor : 7 milik JASMAN yang dibangun oleh Tergugat I berdasarkan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 yang terletak di Jalan Tgk Dianjung Lr III Gp Peulanggahan Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Tanah Kosong milik Bustami.
- Selatan berbatas dengan Lorong.
- Timur berbatas dengan Jalan Tanggul Sungai.
- Barat berbatas dengan Jalan Tgk Dianjung.

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vooraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

9. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I, II dan III dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;

10. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

01. Gugatan Obscuur:

a. Kapasitas Tergugat III tidak jelas :

- Bahwa meskipun kami bukan selaku kuasa Tergugat III, namun karena gugatan a quo satu kesatuan dengan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, maka sebatas eksepsi terhadap gugatan kami berhak mengajukan keberatan atas gugatan yang terkait dengan Tergugat III ;

Halaman 11 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam petitum point 6 disebutkan : Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk melakukan Pembongkaran Ruko diatas lorong sebagaimana dimaksud **Pasal 6** Akta Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor. 11 dst.....
- Adapun bunyi pointer pasal 6 yang terkait dengan dalil gugatan adalah :*“para pihak sepakat ditengah-tengah diantara ke 12 (duabelas) pintu ruko tersebut dibuat jalan kecil (gang) seluas $\pm 3 \frac{1}{2}$ (tiga setengah) meter”*;
- Bahwa membaca redaksi petitum tersebut seakan-akan pihak Walikota Banda Aceh (Tergugat III) ikut sebagai pihak dalam perjanjian tersebut dan telah bersalah melakukan pebuatan melawan hukum (PMH) ;
- Bahwa terkesan juga bagi Tergugat I dan II membaca gugatan Penggugat seakan-akan telah mempersalahkan Tergugat III yang telah memberi izin (IMB) kepada Tergugat II untuk membangun ruko diatas “rencana jalan kecil” (gang) dimaksud, padahal melihat IMB Nomor : 640/323/SI M/2010 tanggal 23 Oktober 2010 atas nama Tergugat I (Bustami) yang diterbitkan sekitar 8 (delapan) tahun lalu tidak ada izin dimaksud, sehingga tidak ada alasan menghukum Walikota untuk membongkar bangunan tersebut, karena IMB Nomor 640/323/SI M/2010 tanggal 23 Oktober 2010 merupakan satu kesatuan dari bangunan pertokoan tersebut;
- Bahwa Wanprestasi timbul dari persetujuan (agreement). Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara :*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang”* ;

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa petitum “menghukum/memerintahkan”, bila dikabulkan oleh pengadilan maka akan berubah menjadi **amar** bersifat **condemnatoir**, hal mana dapat dilakukan jika si Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam posita Penggugat tidak menguraikan kesalahan apa yang telah dilakukan Walikota (Tergugat III);
- Bahwa titel gugatan ini adalah GUGATAN WANPRESTASI, yang berarti subjek yang digugat tersebut harus subjek yang terlibat dalam perjanjian, dalam hal ini Tergugat III tidak terlibat, seharusnya bukan subjek atau pihak dalam perkara ini, bahkan dijadikan “ikut tergugat” saja tidak pada tempatnya, maka agar putusan ini tidak kacau, beralasan gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima ;

b. Bukan Gugatan Wanprestasi :

o Bahwa dalam Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil yang dituangkan dalam Akta Notaris Teuku Abdurrahman, SH, Spn No. 11 tanggal 10 Maret 2010, para pihak yang terlibat dalam Perjanjian tersebut adalah :

PIHAK PERTAMA :

1. Zainal Abidin (Penggugat I);
2. Jasman (Tergugat II);
3. Fazil (tidak ikut menggugat) ;
4. Bustami (Tergugat I) ;
5. Syahril Fadhil (tidak ikut menggugat) ;
6. Muhammd Hasan (Penggugat II) ;
7. Bahari (Penggugat III) ;

PIHAK KEDUA :

-Bustami (Tergugat I) ;

Tergugat I (Bustami) dalam perjanjian tersebut selain selaku pihak pertama juga sebagai pihak kedua selaku pembangun;

- Bahwa Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil No.11 tanggal 10 Maret 2010 tersebut, berlaku untuk para pihak yang membuat perjanjian, yang dalam hal ini Fazil dan Syahril Fadhil bersama-sama



dengan Zainal Abidin, Bahari, Jasman dan M. Hasan seharusnya berada dalam satu pihak menggugat Pihak kedua (Bustami) karena **ingkar janji**(Wanprestasi) yang terjadi karena debitur (yang dibebani kewajiban) tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati, seperti :

a. *Tidak dipenuhinya prestasi sama sekali,*

b. *Tidak tepat waktu dipenuhinya prestasi,*

c. *Tidak layak memenuhi prestasi yang dijanjikan,*

- Bahwa kenyataannya Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil No. 11 tanggal 10 Maret 2010 terhadap Pembangunan Ruko tersebut tidak bermasalah bagi **Jasman (Tergugat II), Fazil dan Syahrial Fadhil**, artinya semua prestasi terpenuhi sehingga dapat dilakukan serah terima yang menjadi hak mereka masing-masing, termasuk para Penggugat yang sudah menerima haknya sekitar 4 (empat) tahun lalu dan pada saat serah terima kunci ruko para Penggugat tidak ada komplain, bahkan sebagian dari ruko yang menjadi hak Para Penggugat, Tergugat II, Fazil dan Syahrial ada yang telah dijual kepada pihak lain ;

- Bahwa dalam Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil No.11 tanggal 10 Maret 2010 yang telah di adendum tersebut, **Tergugat II jelas bukan Pihak Kedua (yang membangun)**, melainkan salah seorang pihak pertama (pemberi pekerjaan) yang diberikan kepada Pihak Kedua untuk membangun 12 (dua belas) unit ruko sebagaimana terdapat dalam pasal 7 Akta No.11 tersebut, namun dalam petitum point 5 Para Penggugat minta agar menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan fungsi lorong seluas 3,5 M sebagaimana dimaksud Pasal 6 AKTA Nomor: 11, padahal kenyataannya setelah serah terima kewajiban Tergugat I tidak ada lagi, yang membangun ruko di atas gang tersebut adalah Tergugat II, sehingga hal ini bukan termasuk **Perbuatan Ingkar Janji melainkan Perbuatan Melawan Hukum** ;



- Bahwa dengan demikian gugatan a quo jelas **bukan gugatan wanprestasi**, karena jika masih terjadi wanprestasi para Penggugat tidak akan menerima hasil pekerjaan dari Pihak kedua dan tidak akan menjual kepada pihak lain apa yang telah diperolehnya ;

2. Gugatan aquo error in persona

Bahwa telah jelas dalam Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil No. 11 tanggal 10 Maret 2010 tersebut Tergugat II bukan *Pihak Kedua* (pembangun), sedangkan titel gugatan adalah **wanprestasi**, berarti terkesan ada tiga orang yang telah melakukan wanprestasi yaitu Tergugat I, II dan III, sedangkan kenyataannya Tergugat II dan Tergugat III sama sekali tidak terlibat sebagai pihak kedua dan tidak pernah membangun ke 12 (dua belas) pintu toko sebagaimana tersebut dalam perjanjian tersebut. Maka dengan demikian jelas gugatan wanprestasi dalam perkara aquo, yang menggugat Tergugat II dan III adalah salah orangnya atau salah alamat;

B. DALAM POKOK PERKARA:

01. Bahwa terhadap eksepsi di atas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dalam pokok perkara;
02. Bahwa eksepsi di atas Tergugat I dan Tergugat II alihkan keseluruhannya menjadi Jawaban dalam pokok perkara yang tidak diulangi lagi sehingga secara mutadis eksepsi di atas merupakan Jawaban dalam Pokok Perkara Tergugat I dan Tergugat II ;
03. Tergugat I dan Tergugat II membantah/menolak dalil para Penggugat kecuali yang Tergugat I dan II akui secara tegas ;
04. Bahwa dalil gugatan para Penggugat point 1, 2, 3, 4 dan 5 adalah benar sehingga tidak perlu di buktikan lagi ;
05. Bahwa benar dalam pelaksanaan pembangunan ruko tersebut mengalami hambatan yang seharusnya telah selesai pada tanggal 11 Oktober 2011, akan tetapi dilapangan ada kendala, kemudian pada tanggal **23 Maret 2015** dibuat **addendum** sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembangunan bagi Hasil (Addendum) tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9, dan pada saat dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

addendum pekerjaan pembangunan Ruko tersebut volumenya sudah mencapai 90 % (sembilan puluh persen) ;

06. Bahwa jika para Penggugat berpegang teguh pada perjanjian, dalam hal ini jatuh tempo tanggal 11 Oktober 2011, maka pada tanggal 12 Oktober 2011 para penggugat dapat/berhak mengajukan gugatan pembatalan perjanjian karena Tergugat I Ingkar Janji, namun karena dalam pasal 5 Akta No. 11 tersebut dimana Pihak Pertama memberikan DISPENSASI kepada Pihak Kedua, maka pada tanggal 23 Maret 2015 dibuatlah **addendum** sebagaimana tertuang dalam Akat Perjanjian Pembangunan bagi Hasil (Addendum) tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9;
07. Bahwa addendum tersebut dalam pasal 4 disebutkan : "Pihak Kedua harus dapat menyelesaikan pembangunan ruko tersebut dalam jangka waktu 2 (dua) bulan terhitung sejak Pejanjian Adendum ini telah ditanda tangani", yang dalam hal ini addendum ditanda tangani tanggal 23 Maret 2015, berarti selambat-lambatnya 23 Mei 2015 jatuh tempo, akan tetapi satu bulan setelah penanda tangani addendum semua bangunan yang menjadi hak pihak kedua termasuk hak para Penggugat sudah selesai dan telah diserahkan diterimakan oleh pihak pertama (Tergugat I) selaku pembangun yaitu pada bulan April 2015;
08. Bahwa sesuai dengan perjanjian addendum tahun 2015 benar Tergugat I telah menyelesaikan kewajibannya, malah 1 (satu) bulan sebelum jangka waktu addendum berakhir pihak pertama masing-masing telah menerima ruko bagian yang menjadi haknya termasuk **Para Penggugat** demikian pula dengan Tergugat II serta Fazil dan Syahrial Fadil, semuanya telah menerima Ruko tersebut tanpa keberatan / komplain pada waktu itu;
09. Bahwa dengan demikian tidak benar telah terjadi perbuatan ingkar janji karena pembangunan ruko telah siap dibangun oleh pihak kedua (Tergugat I) sebelum jangka waktu 2 (dua) bulan sebagaimana diperjanjikan dalam addendum, sehingga tidak ada alasan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mendapat kerugian, karena yang menjadi patokan ingkar janji atau tidak bukan lagi pada Akta No. 11 melainkan pada addendum (perjanjian) Nomor 9 tahun 2015 tersebut;

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Para Penggugat mendalilkan akhirnya ruko tersebut selesai dibangun oleh Tergugat I tetapi ada beberapa hal Tergugat I tidak melakukan isi dari perjanjian sebagaimana disepakati yang tertuang dalam AKTA dan yang telah di addendum pada tanggal 23 Maret 2015 No. 9 yaitu:

- Mengenai pemisahan/pemecahan sertifikat tanah ;

- Mengenai Pemasangan instalansi listrik atau pemasukan arus api / daya ;
- Mengenai pengecatan dinding 2 (dua) lapis ;

11. Bahwa dalam pasal 2 perjanjian tersebut disebutkan “pemisahan/pemecahan sertifikat untuk pihak kedua”, bukan untuk seluruhnya calon pemilik ruko, yang berarti pemecahan sertifikat ditanggung masing-masing, termasuk pemecahan sertifikat untuk pihak kedua ditanggung sendiri oleh pihak kedua, lihat juga pasal 7 berkaitan dengan pemecahan sertifikat tersebut ;

12. Bahwa menyangkut dengan pemasangan instalasi listrik sudah Tergugat I kerjakan semuanya dan arus api/daya pun sudah Tergugat I usulkan karena itu memang tanggung jawab Tergugat I, demikian juga dengan pengecatan juga sudah Tergugat I kerjakan, buktinya Ruko yang menjadi bagian/ hak pihak Pertama (termasuk bagian Para Penggugat) sudah diterima oleh Para Penggugat malah ada sebagian Ruko tersebut yang sudah dialihkan / dijual;

13. Bahwa menyangkut dengan “Kerugian Hilangnya Keuntungan” sebagaimana posita gugatan Penggugat point 7 huruf b, tidak perlu Tergugat I dan Tergugat II tanggapi lagi Karena **telah terjawab** dalam jawaban point **7, 8 dan 9** di atas ;

C. DALAM REKONPENSİ

01. Bahwa apa yang telah Penggugat Dalam Rekonsensi (DR) kemukakan baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara tetap berlaku dalam Gugatan Rekonsensi ini sejauh ada keterkaitannya ;

02. Bahwa dalam Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil yang dituangkan dalam Akta Notaris Teuku Abdurrahman, SH, Spn No. 11 tanggal 10 Maret 2010, disebutkan :

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pasal 1 : pihak pertama bermaksud mendirikan/membangun 12 (dua belas) unit ruko diatas tanah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pihak Kedua (Penggugat DR);
- pasal 6 : Pihak Pertama mendapatkan 6 (enam) unit ruko dan Pihak kedua mendapatkan 6 unit ruko, Pihak Pertama mendapatkan ruko 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 pintu perhitungannya dimulai dari arah jalan dari selatan, sedangkan nomor 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 untuk Pihak Kedua ;
- pasal 7 : Pihak Kedua dapat mengurus surat-surat, pemecahan sertifikat atas nama Pihak Kedua sendiri dari 6 (enam) unit ruko tersebut di atas dengan biaya yang harus ditanggung oleh Pihak Kedua sendiri, setelah yang menjadi bahagian hak pihak pertama telah selesai 89 %;

03. Bahwa tanah pertapakan yang akan dibangun ke 12 unit ruko tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik No. 10120 (Sertipikat induk), asal usul tanah adalah milik Alm. Abdurrahman (Kakek pihak pertama dan pihak kedua dalam perjanjian) yang jatuh kepada cucunya yaitu para Penggugat, Tergugat I dan II serta Fazil Syahril Fadhil, akan tetapi saat pembangunan ruko tersebut berlangsung dan pekerjaannya telah mencapai 90 % untuk jatah / hak Pihak Pertama, terjadi kendala yaitu ada protes / komplain dari pihak ketiga yaitu : SAYED ARIF, SYARIFAH AINAL MARDHIAH dan SYARIFAH MAHDALI Yang menyatakan bahwa tanah yang dibangun Ruko oleh pihak kedua tersebut adalah termasuk tanah warisan dari orang tua mereka;
04. Bahwa tidak mungkin para Tergugat DR lupa, dimana pada tanggal 12 April 2015 telah dilakukan Perjanjian Damai (Dading) dihadapan orangtua Kampongantara Para Tergugat DR, Penggugat DR (Bustami), Jasman (Tergugat II, Fazil serta Syahril Fadhil sebagai Pihak Pertama dan SAYED ARIF, SYARIFAH AINAL MARDHIAH cs sebagai Pihak Kedua, inti perdamaian yaitu dalam pasal 2 Perjanjian Damai disebutkan "bahwa sebagai kompensasi atas perdamaian ini, Pihak Pertama memberi tanah kepada Pihak Kedua seluas 8 x 34 M2 dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Halaman 18 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- utara : dengan SD N No. 17 ;
- timur : dengan tanggul Krueng Aceh ;
- barat : dengan Jalan Tgk. Di Anjong ;
- selatan : tanah Zainal Abidin Cs ;

05. Bahwa yang menjadi persoalan ini adalah, tanah seluas 8 x 34 M2 (tanah kapling 2 pintu ruko) yang diberikan kepada Pihak Ketiga tersebut adalah tanah yang menjadi jatah / hak Penggugat DR (Bustami) untuk membangun 6 pintu ruko jatah Penggugat DR (pihak kedua dalam perjanjian bagi hasil bangun toko), sehingga akibat terjadi perdamaian ini maka Penggugat DR hanya dapat jatah bangun 4 (empat) pintu ruko, 2 (dua) pintu ruko jatah Penggugat DR menjadi hilang (tidak ada lagi);
06. Bahwa dalam pembahasan mencari jalan keluar dalam upaya perdamaian tersebut, para Tergugat DR berjanji akan memperhitungkan hak-hak Tergugat DR untuk diberikan kepada Penggugat DR agar Penggugat DR tidak dirugikan, namun kenyataannya Tergugat DR ingkar janji, padahal jika diperhitungkan secara ekonomis Penggugat DR hanya mendapat jatah tanah 4 ruko sedangkan dalam perjanjian mendapat 6 (enam) ruko, sehingga dengan biaya yang telah Penggugat DR bangun 6 (enam) pintu ruko 2 lantai, maka Penggugat DR menderita kerugian yang sangat besar ;
07. Bahwa tanah yang telah diserahkan kepada pihak ketiga tersebut yang seharusnya menjadi jatah Penggugat DR adalah luasnya 8 m x 34 m = 272 M2, sedangkan harga jualbeli Rp. 2.000.000,- permeter, sehingga kerugian yang Penggugat DR derita adalah : 272 M2 x Rp. 2.000.000,- = **Rp. 544.000.000,- (lima ratus empat puluh empat juta rupiah);**

Bahwa akibatnya Penggugat DR kehilangan tanah seluas 272 meter hingga sekarang Penggugat DR tidak mampu/tidak semangat lagi untuk membangun ruko yang menjadi jatah Penggugat DR tersebut, karena sesuai dengan perjanjian jatah / hak Penggugat DR adalah 6 (enam) pintu ruko tetapi yang Penggugat DR dapatkan hanya 4 (empat) kapling ruko, dan yang baru Penggugat DR bangun 1 (satu) unit ruko untuk jatah Penggugat DR sendiri yang sekarang ini telah ditempati dan dikuasai oleh Tergugat II;

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan apa yang telah Para Tergugat Dalam Konpensi/para Penggugat Dalam Rekopensi kemukakan diatas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat kiranya sebelum menjatuhkan putusan akhir agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan selaberbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakangugatan
Penggugat tidak dapat diterima (*niet on varnkerlijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat DR untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II dan III DR telah melakukan perbuatan ingkar janji ;
3. Menghukum Tergugat DR untuk membayar kerugian kepada Penggugat DR sebesar Rp. 544.000.000(lima ratus empat puluh empat juta rupiah) dari harga tanah seluas 272 M2 yang telah diserahkan kepada Pihak Ketiga;
4. MenyatakanTergugat I, II dan II DR yang telah berjanji akan mengganti kerugian Penggugat DR akibat diserahkan tanah pertapakan pembangunanrukojatah Penggugat DR seluas 272 M2 tersebut kepada pihak ketigaadalah sah dan berkekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak;
5. Menghukum Para Tergugat DR membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat DR sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan ;

Subsidaïr :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya

Jawaban Tergugat III

DALAM EKSEPSI:

Halaman 20 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. GUGATAN ERROR IN PERSONA ATAU CACAT FORMAL DALAM MENARIK TERGUGAT III SEBAGAI PARA PIHAK DALAM GUGATAN NOMOR : 96/PDT.G/2018/PN-BNA :

KAPASITAS DAN KEDUDUKAN SERTA KEWENANGAN TERGUGAT III ADALAH PERSONA STANDI IN JUDICIO DAN GREMIS ANHOEDANING HEID.

Bahwa gugatan yang telah didaftarkan oleh Para Penggugat pada Pengadilan Negeri Banda Aceh Tanggal 19 Desember 2018 dengan Register Perkara Nomor : 96/Pdt.G/2018/PN-BNA, berdasarkan dalil Posita dan Petitumnya adalah gugatan **"WANPRESTASI/INGKAR JANJI"** (Petitum ke-3 dan Posita ke-9) terhadap Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil (Petitum ke-2 huruf (a) dan huruf (b) dan Posita ke-2);

Bahwa secara aturan hukum, gugatan yang berisikan tentang **"WanPrestasi/IngkarJanji"**, maka Para Pihak yang terlibat dalam perkara hanya sebatas pada **"PERJANJIAN"** yang dibuat dan disepakati oleh Para Pihak, bukan diluar para pihak daripada **"PERJANJIAN"** itu sendiri;

Sehingga yang menjadi beban tanggung jawab hukum sebagaimana yang termuat didalam perjanjian itu adalah **"Subjek Hukum"** yang membuat dan menyetujui isi dari objek yang diperjanjikan tersebut. Hal ini sejalan dengan aturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *"Persetujuan hanya berlaku antara Pihak-Pihak Yang membuatnya"* dan *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*;

Bahwa dasar gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu : **AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL NOMOR : 10 TANGGAL 10 MARET 2010** yang dibuat Notaris Teuku Abdurrahman, SH, SpN Notaris di Banda Aceh dan kemudian dilakukan Addendum Pada Tanggal 25 Maret 2015 Nomor : 9 tersebut (vide Posita ke-3 dan Posita ke-5), Tergugat III tidak pernah ikut membuat dan menyepakati serta menandatangani isi perjanjian yang dimaksud oleh Penggugat tersebut atau dengan Kata lainnya Tergugat III bukan sebagai Subjek

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum didalam Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil Nomor : 10
Tanggal 10 Maret 2010 tersebut;

Bahwa lahirnya persoalan wanprestasi mengenai Pembangunan Ruko diatas
lorong oleh Tergugat I yang dikuasai oleh Tergugat II, sebagaimana yang
dimaksudkan oleh Para Penggugat (Posita ke-9) merupakan akibat isi klausula
dari perjanjian Pasal 6, antara Para Penggugat dan Tergugat I, bukan dengan
Perjanjian Tergugat III;

Artinya secara Hukum Tergugat III tidak mempunyai Hak dan Kewajiban yang
harus dipenuhi dalam Perjanjian tersebut, sehingga harus ikut bertanggung jawab
secara hukum dari maksud isi Perjanjian Pasal 6, karena **IMB itusendiri
diterbitkan lebih kurang 7 (tujuh) bulan** setelah disepakati perjanjian oleh Para
Penggugat dan Tergugat I tersebut (10 Maret 2010 - 28 Oktober 2010) dan telah
8 (delapan) tahun IMB diterbitkan baru diajukan gugatannya;

**Sehinggasecara hukum, Para Penggugat tidak dapat menggabungkan
beberapa pokok perkara di dalam satu surat gugatannya** antara : Persolan
Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober
2010 dengan Persoalan Wanprestasi/Ingkar Janji, **karena peristiwa,perbuatan,
dan kepentingan hukum yang saling berlainan dan berdiri sendiri;**

Bahwa persoalan atau kepentingan hukumIzin Mendirikan Bangunan (IMB)
Nomor : 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010 adalah kepentingan
"Perizinan(*vergunning*)" yang merupakan Pelanggaran Administrasi dan
merupakan suatu *Beschiking* (Penetapan), bukan persoalan Wanprestasi dan
tidak masuk dalam ranah hukum Perjanjian yang disepakati Para Penggugat dan
Tergugat I tersebut ;

Sehingga dengan menarik Tergugat III sebagai Pihak yang terlibat dalam Gugatan
Para Penggugat sebagai "Perbuatan Wanprestasi", yang digabungkan menjadi
satu gugatan kepentingan "Perizinan (*vergunning*)" yang merupakan Pelanggaran
Adminitrasi dan merupakan suatu *Beschiking* (Penetapan), telah menjadikan
gugatan **Error In Persona** atau **Cacat Formal PERSONA STANDI IN JUDICIO
DAN GREMIS ANHOEDANING HEID ;**

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena tidak ada kapasitas dan kedudukan serta Kewenangan Tergugat III mencampuri urusan Privat Pihak Lain (Para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II) dan Tergugat III bukan sebagai Subjek Hukum pada Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil Nomor : 10 Tanggal 10 Maret 2010 khususnya Pasal 6 (sebagaimana isi Posita ke 9), sehingga harus ikut bertanggung jawab dalam persoalan Wanprestasi yang dimaksudkan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya tersebut;

Maka oleh karena itu gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat patut tidak dapat diterima karena telah tidak sesuai menurut hukum;

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur Libel*), Pada Posita ke-9 dikaitkan dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010, akan tetapi di bagian posita dan petitum lainnya tentang perbuatan "Wanprestasi/Ingkar Janji". Pada Posita ke-9 (sembilan) dan Petitum ke-3 (tiga), disebutkan TERGUGAT I yang telah melakukan Wanprestasi atas perjanjian dimaksud bukan pihak Tergugat III;

Selain itu adanya persoalan penguasaan Hak Milik Ruko Nomor : 7 oleh Tergugat II (Jasman), dimana Penguasaan Ruko oleh Tergugat II tidak dijelaskan bagaimana Peralihan Hak yang ruko Nomor : 7 dimiliki oleh Tergugat II, sedangkan Ruko tersebut dibangun oleh Tergugat I atas suatu perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat I, yang kesemuanya itu disatukan dalam satu gugatan oleh Para Penggugatnya tersebut;

Artinya secara hukum ada **3 (tiga) Perbuatan Hukum atau 3 (tiga) kepentingan hukum yang saling berlainan dan berdiri sendiri, yang saling berbeda yang tidak dapat disatukan dalam satu gugatan/satu pokok perkara**, yaitu :

- a. Mengenai Perbuatan Hukum " Wanprestasi/Ingkar Janji " terhadap Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil Nomor : 10 Tanggal 10 Maret 2010 antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
- b. Mengenai Perbuatan Hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010, tentang Pemberian Hak Izin

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membangun Ruko diatas tanah objek yang diperjanjikan antara Para Penggugat dan Tergugat I tersebut;

c. Penguasaan Hak milik bangunan ruko Nomor : 7 oleh Tergugat II (Jasman) yang dibangun oleh Tergugat I (Bustami) terhadap Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil Nomor : 10 Tanggal 10 Maret 2010 antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;

B.1. Bahwa kaburnya pertama sekali gugatan Para Penggugat sebagaimana Posita ke-4, s/d Posita ke-7 mengenai Perjanjian Pembangunan Ruko dan Bagi Hasil antara Para Penggugat dengan Tergugat I, sampai akhirnya terjadi Wanprestasi/Ingkar Janji Tergugat I (Petitum ke-3 dan Petitum ke-4, Petitum ke-5 (lima) ;

Uraian maksud dari Perjanjian yang diutamakan dalam gugatan Para Penggugat tidak terang dan tidak jelas, **siapa dengan siapa (Subjek Hukumnya) perjanjian tersebut di perjanjikan**, telah mendalilkan suatu bentuk **“BEKERJA SAMA “** dengan Tergugat I (Vide Positake-4), kemudian pada Petitum ke-2 langsung menyatakan sahnya perjanjiandan Petitum ke-3 menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji;

Namun pada posita lainnya ke-8 dan ke-9 dan Petitum ke-5 dan Petitum ke-7 huruf (b) telah menyatakan ada kaitannya dengan Hak Milik Penguasaan Ruko Nomor : 7 oleh Tergugat II (Jasman), sehingga secara kepentingan hukumnya telah tidak terang atau tidak jelas Perbuatan wanprestasi/ingkarjanji yang menjadi pokok perkara oleh Para Penggugat tersebut;

B.2. Bahwa kekaburan kedua gugatan selanjutnya mengenai “surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010”, sebagaimana Posita ke-9 (sembilan) Secara hukum apabila ada pihak-pihak keberatan/yang dirugikan terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut merupakan wilayah Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh (PTUN), untuk membatalkan Surat IMB bukan wilayah hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh;

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Para Penggugat merasa dirugikan hak-haknya, maka apabila terbukti ada pelanggaran IMB maka dapat langsung dilakukan Penertiban, karena sifat IMB merupakan Pelanggaran hukum Perizinan (*vergunning*) yang merupakan Pelanggaran Administrasi dan merupakan Beschiking (Penetapan), akan tetapi setelah hampir 8 (delapan) tahun IMB diterbitkan, dan Penguasaan Hak telah dimiliki oleh masing-masing para pihak, baru kemudian Para Penggugat mengajukan gugatan dengan mengikutsertakan Tergugat III dengan alasan wanprestasi Perjanjian;

Karena secara pastinya “**surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010**” yang dimaksudkan oleh Para Penggugat pada posita ke-9, **tidak pernah tercantum “secara jelas dan terang nomor dan tanggalnya” di dalam Akta Perjanjian tersebut**, sehingga dimana kedudukan dan kapasitas hukum (**Legal Standing**) Tergugat III dalam gugatan Wanprestasi yang diajukan Para Penggugat tersebut;

Kemudian kaburnya gugatan Para Penggugat, Bagaimana Kapasitas Tergugat III untuk membongkar Ruko yang dikuasai oleh Tergugat II (Jasman) (Petitum ke-6), **dengan alasan wanprestasi Pasal 6 dimaksud**, sedangkan Tergugat III tidak terlibat dalam Perjanjian dan Para Penggugat tidak pernah meminta melalui Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk menyatakan “Tidak Sah” surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010 terhadap objek bangunan ruko yang dikuasai oleh Tergugat II sebagaimana yang dimaksudkan oleh Para Penggugat pada posita ke-9 tersebut;

Secara Hukum Tergugat III tidak dapat melakukan Pembongkaran Ruko yang dikuasai oleh Tergugat II (Jasman) sebagaimana yang dimintakan oleh Para Penggugat pada Petitumnya ke-6 (enam) sebelum secara jelas maksud dan tujuan hukum gugatannya apakah tidak sah, sehingga dibatalkan surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010 yang dimaksudkan oleh Para Penggugat pada posita ke-9 tersebut;

Kemudian Tergugat III tidak dapat melakukan Pembongkaran bangunan/ruko yang dikuasai oleh Tergugat II, karena Para Penggugat telah mengajukan

Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



gugatannya ke Pengadilan Negeri Banda Aceh, sehingga yang berhak untuk melakukan “Eksekusi” adalah Pengadilan Negeri Banda Aceh, bukan lagi kapasitas dan Kewenangan Tergugat III, karena Tergugat III tidak dapat melaksanakan eksekusi yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Banda Aceh dan juga tidak dimintakan sah atau tidaknya terhadap surat IMB yang telah 8 (delapan) tahun diterbitkan tersebut;

B.3. Bahwa ketiga, untuk selanjutnya gugatan Para Penggugat menjadi Kabur atau tidak jelas atau tidak terang mengenai pokok gugatannya, yaitu mengenai kedudukan Tergugat II (JASMAN) serta keluarga lainnya (Posita ke-4) dalam AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL NOMOR : 10 TANGGAL 10 MARET 2010, sebagaimana dalam Posita ke-8 (delapan), halaman ke-6, Paragraf ketiga, dan Posita ke-9 (sembilan) s/d Posita ke-11 (sebelas), dan kemudian Petitum ke-5, Petitum ke-11 huruf (b), dimana :

Para Penggugat telah menempatkan kedudukan Tergugat II (Jasman) sebagai Para Pihak dalam perkara Aquo tersebut, sebagai Pihak yang telah menguasai Ruko Nomor : 7 Milik Jasman (Tergugat II) yang dibangun oleh Tergugat I diatas lorong yang tidak diperjanjikan oleh Para Pihak tersebut;

Para Penggugat telah mencampurkan gugatan objek Ruko Nomor : 7 Penguasaan Hak Milik Tergugat II (Jasman) kedalam Perkara Wanprestasi/Ingkar Janji antara Para Penggugat dan Tergugat I tersebut, sehingga dengan demikian apa kaitannya antara Perbuatan Hukum Wanprestasi Tergugat I dengan Para Penggugat dalam hal Penguasaan Hak Ruko Nomor : 7 Milik Tergugat II (Jasman) tersebut;

Sedangkan dalam Posita gugatannya mendalilkan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL NOMOR : 10 TANGGAL 10 MARET 2010 antara Para Penggugat dengan Tergugat I (Vide Posita ke-4), dan semakin tidak jelasnya atau kaburnya gugatan Para Penggugat telah mendalilkan suatu bentuk **“BEKERJA SAMA”** dengan Tergugat I (Vide Posita ke-4);

Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan secara terang secara hukum dalam gugatannya, bagaimana Perbuatan Tergugat II menguasai Objek Ruko Nomor :



7 tersebut, apakah merupakan suatu Perjanjian Bagi Hasil antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atau apakah suatu Jual Beli, tukar menukar objek ruko atau hal bagaimanakah Tergugat II menguasai objek Ruko Nomor : 7 tersebut;

Akan tetapi gugatan yang diajukan mengenai Perbuatan Hukum Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I, maka dengan menggabungkan dua Perbuatan Hukum Wanprestasi dengan Perbuatan Penguasaan Hak Milik Ruko Nomor : 7 Objek Hak Milik Tergugat II (Jasman), "tidak dibenarkan secara hukum", karena kepentingan hukum yang saling berlainan dan berdiri sendiri, yang saling berbeda yang tidak dapat disatukan dalam satu gugatan/satu pokok perkara wanprestasi/ingkar janji antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut;

Maka oleh karena itu, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat patut tidak dapat diterima karena telah tidak sesuai menurut hukum;

C. GUGATAN KADALUARSA KARENA TELAH SEMPURNA DILAKSANAKAN ISI PERJANJIAN OLEH PARA PIHAK YANG MEMBUAT PERJANJIAN

ParaPenggugat Tidak Mempunyai Hak "Legal Standing" mengajukan Gugatan Terhadap Perjanjian tersebut:

Bahwa gugatan yang didaftarkan Para Penggugat pada Pengadilan Negeri Banda Aceh Tanggal 19 Desember 2018 dengan Register Perkara Nomor : 96/Pdt.G/2018/PN-BNA, dimana Para Penggugat Tidak mempunyai kapasitas hukum (*Legal Standing*) karena objek ruko yang menjadi bagian Para Penggugat telah beralih haknya dan dinikmati oleh Para Penggugat dan Pihak lainnya, artinya secara hukum **AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL NOMOR : 10 TANGGAL 10 MARET 2010** yang dibuat Notaris Teuku Abdurrahman, SH, SpN Notaris di Banda Aceh dan kemudian dilakukan Addendum Pada Tanggal 25 Maret 2015 Nomor : 9 telah sempurna dilaksanakan oleh Para Pihak tersebut;

Bahwa dengantelah beralihnya bagian yang menjadi hak-hak Para Penggugat dan Pihak lainnya, dengan cara menguasai dan menikmati hak-hak yang menjadi

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahagian Para Penggugat, maka secara hukum Para Penggugat telah mengakui isi **AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL NOMOR : 10 TANGGAL 10 MARET 2010** tersebut;

Hal ini telah diakui oleh Para Penggugat dalam positanya ke-5 dan telah dipecahkan sertifikat hak milik atas nama Hak Para Penggugat (Posita ke-7 huruf (a) halaman 4) ;

Bahwa sehingga oleh karena itu gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya patut ditolak atau tidak dapat diterima karena telah tidak sesuai menurut hukum;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa terhadap eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas Tergugat III mengakui dalam jawabannya;
3. Bahwa terhadap eksepsi diatas, Tergugat III alihkan keseluruhannya menjadi Jawaban dalam pokok perkara yang tidak diulangi lagi sehingga secara mutadis eksepsi diatas merupakan Jawaban dalam Pokok Perkara Tergugat III untuk keseluruhannya tersebut;
4. Bahwa oleh karena itu apa yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah suatu alasan yang tidak beralasan menurut hukum dan patut dikesampingkan seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah Tergugat III uraikan tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dalil gugatan Para Penggugat seluruhnya dengan memberikan putusan hukum dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; atau
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Banda Aceh telah menjatuhkan putusan tanggal 10 Juli 2019 Nomor 96/Pdt.G/2018/PN Bna, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk seluruhnya ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk sebahagian ;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum:
 - a. Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor : 11, yang dibuat oleh Teuku Abdurrahman, SH, SpN, Notaris di Banda Aceh.
 - b. Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil (Addendum) tanggal 23 Maret 2015 Nomor : 9, yang dibuat oleh DR. Teuku Abdurrahman, SH, SpN, Notaris di Banda Aceh.
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sejumlah Rp.52.700.000,- (lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) secara tunai/kontan ;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan fungsi Lorong/jalan kecil atau gang seluas $\pm 3 \frac{1}{2}$ M (tiga setengah meter) sebagaimana dimaksud Pasal 6 Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11, yang

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Tgk. Dianjung Lr III Gp. Peulanggahan, Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh sebagaimana mestinya tanpa ada bangunan permanen diatas lorong tersebut ;

6. Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk selain dan selebihnya ;

C. DALAM REKONPENSASI

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensiuuntuk seluruhnya ;

D. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensasi/Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.556.000.- (satu juta lima ratuslima puluh enam ribu rupiah) ;

Telah Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 96/Pdt.G/2018/PN Bna tanggal 22 Juli 2019, yang dibuat oleh Tanwimam Syam S.H. Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Juli 2019 Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 10 Juli 2019 Nomor 96/Pdt.G/2018/PN Bna dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Para Penggugat dan kepada Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 25 Juli 2019 ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan memori banding bertanggal 16 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 20 Agustus 2019 dan salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding bertanggal 22 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 5 September 2019 dan salinan kontra

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dan Kepada Turut Terbanding semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 6 September 2019 ;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberitahukan secara resmi untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh masing-masing dengan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II masing-masing pada tanggal 5 Agustus 2019, kepada Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 1 Agustus 2019 kemudian kepada Turut Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 2 Agustus 2019 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 16 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 20 Agustus 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak mengadili perkara ini sebagaimana mestinya, dalam hal dapat dipelajari dari "**Tentang Pertimbangan Hukum**" dari halaman 34 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

01. Bahwa Para pembanding tetap pada dalil eksepsi yang telah diajukan dalam persidangan tingkat pertama, maka dengan demikian Para pembanding mohon agar dalam pemeriksaan tingkat banding berkenan kiranya Majelis Hakim memper-timbangkan kembali dan mengabulkan dalil eksepsi Tegugat I dan Tergugat II/Para Pembanding tersebut ; -----
02. **Kapasitas Tergugat III tidak jelas :**

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap apa yang telah dipertimbangkan oleh Judex Factie menyangkut dengan **Kapasitas Tergugat III**, Pembanding tidak berkeberatan sehingga tidak perlu Pembanding analisa lagi; -----

03. Bahwa mengenai bangunan Ruko di atas gang/lorong, Para Pembanding tetap pada pendirian bahwa perbuatan tersebut bukan sebagai perbuatan ingkar janji melainkan perbuatan melawan hukum (PMH) karena terjadi pembangunan Lorong / Gang menjadi Ruko tersebut setelah prestasi dilakukan oleh Pihak kedua/Tergugat I dan oleh kedua belah pihak dianggap telah selesai, karena pada saat itu bangunan Ruko tersebut telah diselesaikan oleh Tergugat I (pihak kedua) lengkap dengan gang/lorong dan telah terjadi serah terima Ruko antara pihak pertama dengan pihak kedua pada tahun 2016. Namun setelah serah terima Ruko antara pihak pertama dengan pihak kedua lorong tersebut dirombak menjadi bagian dari Ruko Tergugat II (SHM atas nama Jasman, Bukti T.I, T.II-13) karena Ruko ke-7 yang menjadi bagian Tergugat I tersebut sudah dialihkan kepada Tergugat II BUKAN lagi Ruko Tergugat I, sehingga hal tersebut **tidak termasuk Perbuatan Ingkar Janji**;

Bahwa oleh karena bukan **Pebuatan ingkar janji** melainkan sebagai **PMH (Perbuatan Melawan Hukum)** karena lorong tersebut dibangun/dirombak setelah hak-hak para penggugat terpenuhi sehingga unsur-unsur dari "wanprestasi" tidak terpenuhi, seharusnya titel gugatan ini adalah PMH (Perbuatan Melawan Hukum) bukan **Gugatan Wanprestasi**, tidak boleh dicampur adukkan dengan Wanpresrasi, sesuai dengan **Yurispredensi** bahwa apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan PMH, akan membingungkan hakim karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (**obscur libel**). bahkan Mahkamah Agung pernah mengeluarkan **Putusan No. 1875 K/Pdt/1984** tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam **Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997** tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa **penggabungan PMH (perbuatan melawan hukum) dengan wanprestasi** dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

4. Gugatan aquo error in persona

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa telah jelas dalam Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil No. 11 tanggal 10 Maret 2010 tersebut Tergugat II bukan *Pihak Kedua* (pembangun), sedangkan titel gugatan adalah **wanprestasi**, berarti terkesan ada tiga orang yang telah melakukan wanprestasi yaitu Tergugat I, II dan III, kenyataannya Tergugat II termasuk pihak Pertama dalam perjanjian tersebut sedangkan Tergugat III sama sekali **tidak terlibat sebagai pihak** dalam Perjanjian tersebut dan tidak pernah membangun ke 12 (dua belas) pintu Roko sebagaimana tersebut dalam perjanjian tersebut, yang membangun Roko adalah Tergugat I (sebagai pihak kedua); -----

B. DALAM POKOK PERKARA

01. Bahwa ada dua petitum inti yang dikabulkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama yang menjadi **keberatan** bagi para Pembanding yaitu :

- Menghukum untuk membayar kerugian materil sejumlah **Rp. 52.700.000**, dan
- Membongkar bangunan ruko di atas tanah yang diperuntukkan untuk gang/ lorong;

02. Bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara a quo juga telah mengabulkan petitum kedua yaitu :

Menyatakan sah dan berkekuatan hukum ;

- a. Akta Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 No. 11 yang dibuat oleh Teuku Abdurrahman, SH, SpN, Notaris di Banda Aceh;
- b. Akta Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil (addendum) tanggal 23 Maret 2015 No. 9 yang dibuat oleh Teuku Abdurrahman, SH, SpN, Notaris di Banda Aceh;

Bahwa terhadap amar/diktum putusan tersebut Pembanding tidak berkeberatan, karena dasar adanya perjanjian adalah dari kedua akta tersebut diatas. Lagi pula dalam jawaban Tegugat I dan II tidak pernah menyangkal keabsahan kedua akta tersebut, dan sesuai dengan perjanjian tersebut Pihak pertama (Tergugat I) sudah menyelesaikan pembangunan

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruko ke-6 pintu milik/bahagian pihak pertama dan sudah dilakukan serah terima pada tahun 2016, bahkan Ruko yang menjadi bagian pihak pertama ada yang sudah dijual termasuk Ruko para Penggugat;

Bahwa pihak pertama dalam perjanjian tersebut bukan hanya Para Penggugat saja, akan tetapi masih ada yang lain yaitu, Fazil, Syahrial Fadhil, Tergugat II dan Tergugat I, bahkan menurut pihak pertama yang lain selain para penggugat tidak ada masalah dengan Ruko yang dibangun oleh Tergugat I tersebut, karena semua hak pihak pertama sudah selesai dan sudah serah terima;

03. Bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah mengabulkan petitum ke 3 yaitu : Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji. Salah satu alasan dinyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi adalah karena Tergugat I tidak melakukan pemasangan instalasi listrik, tidak mengurus pemecahan sertifikat dan tidak melakukan pengecatan sehingga Para Penggugat mengalami kerugian materil berjumlah **Rp. 52.700.000,-**

Bahwa mengenai biaya pengurusan pemecahan Sertipikat terhadap Ruko pihak pertama bukan tanggung jawab pihak kedua (Tergugat I) Majelis hakim telah keliru dalam pertimbangannya setentang biaya pengurusan pemecahan sertifikat pihak pertama, padahal majelis hakim dalam pertimbangan pada halaman 46 telah mengutip bunyi pasal 2 perjanjian No. 11 tersebut yaitu : Ongkos pembuatan gambar, pengurusan dan buatan untuk mendapatkan IMB untuk pembangunan Ruko pengadaan material bangunan, upah-upah/ongkos-ongkos kerja, pembayaran pajak-pajak, distribusi-distribusi, PEMISAHAN / PEMECAHAN SERTIPIKAT UNTUK PIHAK KEDUA dan sumbangan-sumbangan serta kutipan-kutipan lainnya yang menyangkut dengan pembangunan Ruko sampai ruko dimaksud selesai 100 % sepenuhnya menjadi tanggungan pihak kedua / dibayar oleh pihak kedua;

Artinya : biaya Pemisahan / pemecahan SERTIPIKAT yang ditanggung oleh pihak kedua adalah Pemecahan SERTIPIKAT terhadap RUKO MILIK PIHAK KEDUA, sedangkan terhadap pemecahan sertipikat atas Ruko milik pihak pertama itu ditanggung sendiri oleh pihak pertama sendiri, itu telah jelas

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



disebutkan dalam pasal 2 tersebut, akan tetapi Majelis hakim telah keliru menyebutkan dalam pertimbangannya;

Bahwa selanjutnya dalam pasal 7 Perjanjian No. 11 juga disebutkan : Pihak Kedua dapat mengurus surat-surat, pemecahan sertifikat atas nama Pihak Kedua sendiri dari 6 (enam) unit ruko tersebut di atas dengan biaya yang harus ditanggung oleh Pihak Kedua sendiri, setelah yang menjadi bahagian hak pihak pertama telah selesai 89 %, artinya pengurusan / pemecahan sertipikat ditanggung oleh masing-masing pihak, biaya pemecahan Sertifikat pihak pertama pihak pertama sendiri yang menanggung biayanya bukan pihak kedua (Tergugat I), sehingga mengenai biaya pengurusan pemecahan Sertifikat hak milik atas Ruko tersebut sudah cukup jelas;

04. Bahwa dalam pertimbangan hukum halaman 45 alinia kedua dari atas, Majelis Hakim mempertimbangkan : "bahwa dari hasil pemeriksaan setempat dan fakta-fakta yang diperoleh dari persidangan kedua belah pihak baik para Penggugat maupun para Tergugat menyatakan tidak keberatan, dan diantara kedua belah pihak berkesamaan pendapat mengenai letak objek dan batas-batas objek sengketa tersebut, sehingga Majelis Hakim dengan pertimbangan terbitnyasebuah putusan tidak semata-mata memberikan kepastian hukum, namun harus pula dapat memberikan kemanfaatan bagi pencari keadilan dan putusan dapat dieksekusisehingga pantas dan patut Majelis Hakimmemposisikan diri *tidak sebagai corong undang-undang semata*".

Bahwa, menurut Para Pembanding, pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang merasa posisinya *tidak sebagai corong undang-undang semata*, ternyata tidak memperlakukan secara adil, nyatanya Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan kerugian materil sejumlah **Rp. 52.700.000**, sementara **kerugian Pembanding** Iyang kehilangan kapling tanah untuk bangunan 2 (dua)pintu ruko karena telah diberikan kepada pihak ketiga (Keluarga Said/Syarifah) karena akibat terjadi perdamaian, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

Bagipara Penggugat/Terbanding, tentu tidak ada kerugian apapun akibat adanya perdamaian tersebut, apakah Pembandingkehilangan 2 atau 4 pintu

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rukodari perjanjian semula yang seharusnya Pembanding memperoleh 6 (enam) pintu ruko, tidak masalah bagi Para Penggugat/Terbanding, karena hak para Penggugat sebagaimana diperjanjikan tetap utuh (telah diterima dengan baik);

05. Bahwa **Saksi Syahrial Fadhil (Saksi Tergugat I dan II)** di depan persidangan telah menerangkan : bahwa Saksi tidak berkeratan jika lorong / gang tersebut dirombak / dijadikan ruko Tergugat / Pembanding karena jika dibandingkan dengan tanah kapling ruko milik / hak Tergugat I (Bustami) telah diberikan kepada Keluarga Said / Syarifah sebanyak 2 kapling Ruko, sehingga Bustami (Tergugat I) dirugikan, sehingga jika saksi sebagai pihak pertama dalam perjanjian bangun Ruko tersebut dan keluarga / pihak pertama lainnya harus mengganti kerugian kepada Bustami (Tergugat I) sebagai Kompensasi atas kerugian Tergugat I, maka Saksi Syahrial Fadhil bersedia memberikan ganti rugi kompensasi kepada Bustami (Tergugat I), bahkan menurut Saksi Gang / lorong tersebut adalah milik bersama baik pihak pertama dan Pihak kedua / milik pribadi keluarga bukan milik umum, selanjutnya Saksi Syahrial menerangkan bahwa gang / lorong tersebut hanya dibawah / dilantai pertama tidak sampai ke lantai dua, dilantai dua ada bangunan, karena dengan IMB maka antara toko yang 6 (enam) pintu bagian / hak Pihak pertama dengan 6 (enam) pintu Ruko yang menjadi bagian / hak pihak kedua (Tergugat) adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (bersambung), ke-12 Pintu Ruko dirancang Kontruksinya bersambung supaya kokoh dan kuat, apalagi di Peulanggahan daerah rawan Gempa dan Tsunami, sehingga bangunan diantara Ruko bagian pihak Pertama dengan Ruko bagian pihak kedua (Tergugat I) baik lantai bawah / lantai satu dan lantai dua kontruksinya bersambung (sesuai dengan IMB) dan di lantai dua tetap ada bangunan dari awal dibangun sampai selesai tidak ada yang komplain/ tidak ada yang keberatan, sedangkan yang dilantai pertama ada dibuat lorong/ gang / jalan kecil;

Seharusnya bagi majelis hakim tidak hanya menjadi corong undang-undang semata, adanya kerugian Tergugat I / Pembanding I akibat kehilangan dua pintu ruko sehingga Tergugat I tidak bisa lagi membangun 6 pintu ruko yang menjadi hak / bahagiannya

Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pembangun sebagaimana diperjanjikan yang tidak diperhitungkan sebelumnya, seharusnya dikompensasikan dengan biaya pengecatan;

Bahwa dari hasil Pemeriksaan setempat Penggugat II/Terbanding II (Hasan) pada saat sidang pemeriksaan setempat (PS) mengakui dan menerangkan kepada Majelis Halim bahwa ke-6 (enam) pintu Ruko yang menjadi hak pihak Pertama yang juga termasuk hak Para Penggugat tidak ada masalah lagi, tidak perlu diperiksa semua sudah beres begitu katanya kepada Majelis dihadapan Para Tergugat dan Kuasa Hukumnya, sehingga Majelis Hakim tidak ada memeriksa ke-6 pintu Ruko tersebut termasuk Ruko milik Para Penggugat, yang menjadi masalah katanya adalah masalah gang/lorong, yang menurut Para Penggugat diantara 6 pintu ruko bagian pihak I yang dibangun oleh Tergugat I dengan Ruko bahagian / hak pihak ke II (Tergugat I) ada gang / lorong, maka itu saja yang harus diperiksa, **begitu kata Penggugat II (Hasan)** pada waktu sidang lapangan / pemeriksaan setempat. Sementara itu tujuan dilakukan pemeriksaan setempat (PS) adalah untuk melihat pengecatan fisik ruko, baik pengecatan, dll, apa sesuai dengan **yang dijadikan dalil gugatan?**

Akan tetapi oleh Majelis Hakim tetap mengabulkan kerugian materil, hal mana tidak sesuai antara gugatan (yang menuntut kerugian materil), namun dalam persidangan setempat para Penggugat mengakui ke-6 (enam) ruko yang menjadi hak pihak I (termasuk para Penggugat) tidak ada masalah apapun, sehingga Majelis hakim tidak memeriksa dan tidak mengecek fisik ke-6 pintu Ruko tersebut, hal mana berbeda antara dalil gugatan dengan fakta dalam pemeriksaan di lapangan/ setempat (PS) ;

06. Bahwa bentuk-bentuk wanprestasi menurut Subekti adalah sebagai berikut:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
- Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Bahwa jika Tergugat I disalahkan karena melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, yaitu pembangunan ruko di atas gang, maka

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*jika dibandingkan kapan saat dilakukan pembangunan adalah sekitar tahun 2017, sedangkan perjanjian selesai dan selesai diserahkan kepada Para Penggugat (pihak pertama) tahun 2016, maka jelas Tergugat I tidak melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan disaat perjanjian masih berlaku/belum jatuh tempo, **sehingga masuk sebagai PMH (Perbuatan Melawan Hukum) bukan Wanprestasi;***

C. DALAM REKOPENSI

01. Bahwa dalam Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil yang dituangkan dalam Akta Notaris Teuku Abdurrahman, SH, Spn No. 11 tanggal 10 Maret 2010, disebutkan :
 - pasal 1 : Pihak pertama bermaksud mendirikan/membangun **12** (dua belas) unit ruko diatas tanah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pihak Kedua (Penggugat DR);
 - pasal 6 : Pihak Pertama mendapatkan 6 (enam) unit ruko dan Pihak kedua mendapatkan 6 unit ruko, Pihak Pertama mendapatkan ruko 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 pintu perhitungannya dimulai dari arah jalan dari selatan, sedangkan nomor 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 untuk Pihak Kedua ;
 - pasal 7 : Pihak Kedua dapat mengurus surat-surat, pemecahan sertifikat atas nama Pihak Kedua sendiri dari 6 (enam) unit ruko tersebut di atas dengan biaya yang harus ditanggung oleh Pihak Kedua sendiri, setelah yang menjadi bahagian hak pihak pertama telah selesai 89 %;
02. Bahwa tanah pertapakan yang akan dibangun ke 12 unit ruko tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik No. 10120 (Sertipikat induk), asal usul tanah adalah milik Alm. Abdurrahman (Kakek pihak pertama dan pihak kedua dalam perjanjian) yang jatuh kepada cucunya yaitu para Penggugat, Tergugat I dan II serta Fazil dan Syahrial Fadhil, akan tetapi saat pembangunan ruko tersebut berlangsung dan pekerjaannya telah mencapai 90 % untuk jatah/hak Pihak Pertama, terjadi kendala yaitu ada protes / komplain dari pihak ketiga yaitu : Sayed Arif, Syarifah Ainal Mardhiah dan Syarifah



Mahdali, yang menyatakan bahwa tanah yang dibangun Ruko oleh pihak kedua tersebut adalah termasuk tanah warisan dari orang tua mereka;

03. Bahwa pada tanggal 12 April 2015 telah dilakukan Perjanjian Damai (Dading) dihadapan orangtua Kampong antara Para Tergugat DR, Penggugat DR (Bustami), Jasman (Tergugat II, Fazil serta Syahril Fadhil sebagai Pihak Pertama dan Sayed Arif, Syarifah Ainal Mardhiah dan Syarifah Mahdali, sebagai Pihak Kedua, inti perdamaian yaitu dalam pasal 2 Perjanjian Damai disebutkan "bahwa sebagai kompensasi atas perdamaian ini, Pihak Pertama memberi tanah kepada Pihak Kedua seluas 8 x 34 M2 dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- utara : dengan SD N No. 17
- timur : dengan tanggul Krueng Aceh
- barat : dengan Jalan Tgk. Di Anjong
- selatan : tanah Zainal Abidin Cs ; -----

04. Bahwa yang menjadi persoalan ini adalah, tanah seluas 8 x 34 M2 (tanah kapling 2 pintu ruko) yang diberikan kepada Pihak Ketiga tersebut adalah tanah yang menjadi jatah/hak Penggugat DR (Bustami) untuk membangun 6 pintu ruko jatah Penggugat DR (pihak kedua dalam perjanjian bagi hasil bangun toko), sehingga akibat terjadi perdamaian ini maka Penggugat DR hanya dapat jatah bangun 4 (empat) pintu ruko, 2 (dua) pintu ruko jatah Penggugat DR menjadi hilang (tidak ada lagi), sehingga pada saat perdamaian dengan Kelurahan Said/Syarifah tersebut Para Tergugat DR /Penggugat DK/ Para Terbanding sudah sepakat akan memberikan kompensasi kepada Tergugat I DK (Bustami) atas kerugian tersebut; -----

05. Bahwa dalam pembahasan mencari jalan keluar dalam upaya perdamaian tersebut, Para Tergugat DR berjanji akan memperhitungkan hak-hak Tergugat DR untuk diberikan kepada Penggugat DR agar Penggugat DR tidak dirugikan, namun kenyataannya Tergugat DR ingkar janji, padahal jika diperhitungkan secara ekonomis Penggugat DR hanya mendapat jatah tanah 4 ruko sedangkan dalam perjanjian mendapat 6 (enam) ruko, sehingga dengan biaya yang telah Penggugat DR bangun 6 (enam) pintu



ruko 2 lantai jatah pihak pertama, maka Penggugat DR menderita kerugian yang sangat besar ;

06. Bahwa tanah yang telah diserahkan kepada pihak ketiga tersebut yang seharusnya menjadi jatah Penggugat DR adalah luasnya 8 m x 34 m = 272 M2, sedangkan harga jualbeli Rp. 2.000.000,- permeter, sehingga kerugian yang Penggugat DR derita adalah : 272 M2 x Rp. 2.000.000,- = **Rp. 544.000.000,-** (lima ratus empat puluh empat juta rupiah);

07. Bahwa dalam Jawaban "Dalam Rekopensi" Tergugat DR /Terbanding 1, 2 dan 3 tidak pernah menyangkal bukti surat Penggugat DR / Pembanding walaupun dalam bentuk copy, apa lagi tentang hal ini telah dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi, baik saksi Penggugat DR / Tergugat DK/Pembanding, yaitu Saksi SYAHRIAL FADHIL, Saksi FERDIANSYAH(sekdes) dan TAUFIK SUNGKAR (Kepala Dusun) maupun saksi Tergugat DR / Penggugat DK/ Terbanding yaitu Saksi RIZAL, yang menerangkan bahwa ada terjadi perdamaian di desa / Gampong Peulanggahan antara Pihak Pertama (Para Penggugat, Tergugat I dan II serta Fazil dan Syahril Fadhil) dengan Keluarga Said / Syarifah tentang pemberian tanah 2 (dua) kapling pintu Ruko tersebut dan ada dibuat Surat Perdamaian di Desa Peulanggahan, kemudian para saksi membenarkan Surat perdamaian yang diajukan sebagai Bukti Surat oleh Tergugat I dan II, bahkan para saksi mengakui dan membenarkan tanda tangan para saksi yang tercantum pada Surat Perdamaian tersebut;

Bahwa Para Tergugat DR / Penggugat DK menyatakan dan membenarkan jatah ruko kepada Tergugat I sebagai pembangun/ pemborong adalah 6 pintu, tapi yang tinggal hanya 4 pintu, halmanaseharusnya pertimbangan Majelis Hakim bijaksana karena Tergugat I/Penggugat DR **sangat dirugikan**;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim pada tingkat banding berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :-----

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No. 96/Pdt.G/2018/PN-BNA tanggal 10 Juli 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankerlijk verklaard*).

DALAM REKOPENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat DR untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Tergugat I, II dan III DR telah melakukan perbuatan ingkar janji ;
3. Menghukum Tergugat DR membayar kerugian kepada Penggugat DR sebesar **Rp. 544.000.000** (lima ratus empat puluh empat juta rupiah), dari harga tanah seluas 272 M2 yang telah diserahkan kepada Pihak Ketiga; ---
4. Menyatakan benar Tergugat I, II dan II DR yang telah berjanji akan mengganti kerugian Penggugat DR akibat terjadi masalah sengketa tanah pertapakan toko dengan pihak ketiga, adalah sah dan berkekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak;
5. Menghukum Para Tergugat DR membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat DR sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan; -----
6. Mengukum Para Penggugat DK / Para Tergugat DR / Para Terbanding untuk membayar semua biaya perkara dari pengadilan pertama hingga tingkat banding.

- Mohon Keadilan.

Menimbang, bahwa dari Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 22 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 5 September 2019 pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

a. Bukan Gugatan Wanprestasi

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1. Bahwa bantahan Pembanding I dan Pembanding II yang menyatakan gugatan Para Terbanding adalah tidak termasuk Perbuatan Ingkar Janji. Bahwa jelas dan terang dasar dari gugatan dalam perkara a quo adalah wanprestasi dalam hal pelaksanaan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 dan yang telah di addendum pada tanggal 23 Maret 2015 Nomor: 9 dan pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010, Jadi bagaimana mungkin Pembanding I dan Pembanding II menyatakan gugatan dalam perkara aquo bukan wanprestasi.

b. Gugatan Error in Persona

1. Bahwa sebagaimana telah Para Terbanding uraikan sebelumnya mengikutsertakan Tergugat III dalam perkara aquo adalah sebuah keharusan karena sebagaimana dimaklumi gugatan didasarkan pada pelaksanaan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 dan yang telah diaddendum pada tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9.

2. Bahwa Tergugat II termasuk pihak Pertama dalam Perjanjian tersebut serta depeloper didalam perjanjian yang tertulis, guna melaksanakan isi perjanjian tersebut tentang pembangunan ruko dibutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Tergugat III yaitu IMB Nomor 640/323/SIM/2010 tanggal 28 Oktober 2010, dalam pelaksanaan tersebut Pembanding I dan Pembanding II telah melakukan sesuatu yang tidak sesuai AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 dan yang telah diaddendum pada tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9 dan bahkan membangun ruko diatas lorong/gang yang tidak sesuai dengan IMB yang diberikan oleh Tergugat III.

3. Bahwa atas perbuatan Pembading I dan Pembanding II untuk tidak melibatkan Tergugat III dalam urusan membangun ruko diatas lorong/gang tanpa IMB dan menyatakan gugatan Para Terbanding error in persona, yang notabenenya Tergugat III seharusnya menegakkan hukum dengan



membongkar ruko tersebut karena disamping tidak memiliki izin, dibangun diatas lorong/gang milik publik.

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mengenai keberatan Para Pembanding mengenai putusan dalam pokok perkara yaitu:

- menghukum untuk membayar kerugian materil sejumlah Rp. 52.700.0000, dan
- membongkar bangunan ruko diatas tanah yang di peruntukan untuk gang/lorong.

Bahwa Para Terbanding berpendapat putusan tersebut telah benar dan telah mencerminkan rasa keadilan yang didasarkan fakta-fakta hukum yang terbukti didepan persidangan.

Bahwa keberatan Para Pembanding jelas tidak beralasan hukum, karena baik bukti surat maupun saksi yang Para Terbanding ajukan, telah jelas memperlihatkan Para Terbanding telah mengeluarkan biaya sejumlah Rp.52.700.000,- yang seharusnya hal tersebut menjadi tanggungjawab dari Para Pembanding.

Bahwa keberatan Para Pembanding mengenai perintah membongkar bangunan ruko diatas tanah yang diperuntukan untuk gang/lorong, dan sungguh keberatan Para Pembanding adalah keberatan yang anti sosial, bagaimana tidak lorong/gangyang berfungsi menghubungkan Jalan Tgk Dianjung ke Lorong dibelakang ruko, adalah berfungsi sosial yang berguna untuk khalayak atau orang ramai tetapi oleh Para Pembanding ditutup dan dijadikan ruko adalah suatu perbuatan yang sangat tidak patut dan bertentangan dengan nilai-nilai sosial.

Bahwa juga Para Terbanding sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan sah dan berkekuatan hukum:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 yang dibuat oleh Teuku Abdul Rahman, SH, Sp.N Notaris di Banda Aceh.
- b. Akta Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil (Addendum) tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9 yang dibuat oleh Teuku Abdul Rahman, SH, Sp.N Notaris di Banda Aceh.

Dan mengenai Pihak-Pihak lain dalam perjanjian yang tidak menuntut pemenuhan hak nya, adalah merupakan hak pihak lain yang mau atau tidak menggunakan hak nya, dalam mengajukan tuntutan perdata pada Para Pembanding.

2. Bahwa mengenai dikabulkannya gugatan Para Terbanding yaitu menghukum Para Pembanding membayar kerugian materil sejumlah Rp.52.700.000,- menurut Para Terbanding telah tepat dan benar, karena sebagaimana terbukti di persidangan, Para Terbanding telah mengeluarkan biaya sejumlah Rp.52.700.000,- dan seharusnya biaya tersebut ditanggung oleh Para Pembanding selaku pembangun.

3. Bahwa mengenai keberatan Para Pembanding pada angka 4 mengenai Pemeriksaan Setempat (PS) jelas dan terang Para Terbanding dan Para Pembanding menunjuk objek yang sama mengenai objek gugatan.

Bahwa Para Terbanding berpendapat, Majelis Hakim telah bertindak sebagaimana seharusnya Hakim memberikan putusan yaitu berdasarkan undang-undang, nilai-nilai keadilan dan berdasarkan pada fakta hukum yang terbukti didepan persidangan, baik dengan bukti surat maupun saksi-saksi dan sekaligus berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat.

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bahwa pembangunan ruko diatas tanah gang/lorong oleh Pembanding I dan II, apapun dasarnya tidak dapat dibenarkan, baik berdasarkan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 yang dibuat oleh Teuku Abdul Rahman, SH, Sp.N Notaris di Banda Aceh, maupun berdasarkan Akta Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil (Addendum) tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9 yang dibuat oleh Teuku Abdul Rahman, SH, Sp.N Notaris di Banda Aceh pada Pasal 6 jelas dinyatakan "*para pihak sepakat ditengah-tengah diantara dua belas pintu ruko tersebut dibuat jalan kecil (gang seluas $\pm 3 \frac{1}{2}$ M (tiga setengah meter)*" dan hal tersebut juga dibuktikan dengan IMB yang diajukan oleh Para Terbanding (Bukti P.5, P.11 dan P.12).

Bahwa pendapat Para Pembanding yang menyatakan Hakim hanya sebagai corong undang-undang, jelas pendapat yang sangat keliru, perintah putusan membongkar bangunan diatas tanah lorong/gang, tidak semata-mata memenuhi isi perjanjian, tetapi lebih kepada kepentingan umum yang memanfaatkan lorong tersebut.

5. Bahwa mengenai Saksi Syahrial Fadhil (saksi Pembanding I dan II/Tergugat I dan II) yang tidak keberatan lorong/gang tersebut dijadikan ruko oleh Pembanding, jelas Sdr Syahrial Fadhil tidak keberatan dengan pembangunan ruko diatas lorong/gang, karena memang Sdr Syahrial Fadhil tidak lagi tinggal di Banda Aceh/Gp Peulanggahan dan ruko milik Sdr Syahrial Fadhil tersebut telah dijual kepada saksi Para Terbanding yaitu Saksi ALLAUDDIN, dan saksi Alauddin yang memiliki 1 (satu) unit ruko yang dibeli dari Sdr Syahrial Fadhil sangat keberatan gang/lorong tersebut dibangun oleh Para Pembanding, karena hal tersebut menutup akses Saksi Alauddin untuk membawa barang perabot ke gudang dibelakang ruko miliknya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan ParaPembanding menghubungkan ke dua belas ruko dengan bangunan ahar konstruksinya lebih kuat karena Gp Peulangghahan Rawan Gempa dan tsunami, adalah suatu alasan yang dibuat-buat dan sangat tidak logis, dan karaenanya Para Terbanding tidak perlu menanggapi.

Bahwa mengenai Pembanding I, yang kehilangan dua tapak untuk bangunan ruko, karena ruko tidak pernah dibangun diatas tanah tersebut (Bukan dua pintu ruko sebagaimana dikatakan Pembanding I) adalah semata-mata persoalan Pembanding I dengan keluarga SAKSI SAID ABDUL ARIF (saksi diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding), yang jelas menyatakan meminta ganti rugi pada Pembanding I/Tergugat I yang melakukan pemblokiran atas pengurusan Sertipikat milik Keluarga Saksi Said Abdul Arif yang sampai saat ini pemblokiran tersebut belum selesai di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.

6. Bahwa mengenai keberatan Para Pembanding pada angka 6, tentang bentuk-bentuk wanprestasi menurut Subekti, jelas dan teranglah perbuatan Pembanding I yang melakukan pembangunan ruko diatas lorong, adalah tidak sesuai dengan AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 dan telah di Addendum tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9 yang dibuat oleh Teuku Abdul Rahman, SH, Sp.N Notaris di Banda Aceh, dimana pembangunan ruko diatas lorong/gang oleh Pembanding I dilakukan berbarengan dengan pembangunan yang lainnya, dan siasat Pembanding pembangunan dilakukan dari atas dan ketika tidak ada reaksi dari Para Terbanding, dan masyarakat serta merta Pembanding I menutup lorong dan membuat pintu besi/pintu lipat/folding gate dan Pembanding I menguasai lorong tersebut.

Jadi, adalah hal yang tidak terbantahkan lagi, Pembanding I tidak melaksanakan isi Pasal 6 AKTA PERJANJIAN PEMBANGUNAN DAN BAGI HASIL Tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 dan telah di Addendum

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9 yang dibuat oleh Teuku Abdul Rahman, SH, Sp.N Notaris di Banda Aceh dan jelas perbuatan tersebut adalah wanprestasi dan bukan perbuatan melawan hukum.

II. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat Dalam Rekonvensi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan menolak Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi.
2. Bahwa sepanjang kebenaran yang tertuang Akta Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil Tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11 dan yang telah di addendum pada tanggal 23 Maret 2015 Nomor: 9, Para Terbanding DR tidak membantah kebenarannya dan tetap berpegang teguh pada akta perjanjian tersebut.
3. Bahwa Para Tergugat dalam DR sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dimana dalam pertimbangan hukumnya, gugatan Para Penggugat DR harus ditolak, karena gugatan DR hanya berdasarkan bukti foto copy surat perjanjian damai (dading) tertanggal 12 April 2015 (Vide T.I. T.II – 6) dan hal ini sejalan dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 112 K/Pdt/1999, tanggal 17 September 1998, disebutkan bahwa *"foto copy surat diserahkan oleh salah satu pihak kepersidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai alat bukti surat, ternyata foto copy surat tersebut tanpa disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan aslinya, dalam keadaan demikian foto copy surat tersebut menurut hukum acara perdata digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan"*.
4. Bahwa mengenai kerugian Pembanding I DR berupa dilepasnya tanah tapak ruko seluas 8 x 34 M, sebagaimana telah diuraikan dalam pokok perkara, hal tersebut semata-mata adalah kesalahan dari Pembanding I dan II DR yaitu Bustami dan Jasman, yang melakukan pemblokiran atas sertifikat milik saksi Said Abdul Arif, Syarifah Ainal Mardiah dan Syarifah Mahdali dan sebagai akibat dari perbuatan pemblokiran tersebut sertifikat Saksi Said Abdul Arif dkk tidak dapat diproses, dan menurut Saksi Said Abdul Arif yang sertifikatnya di blokir hal yang sama juga disampaikan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi Rizal, Saksi Said Abdul Arif dan keluarga akhirnya melakukan balasan dengan melakukan pemblokiran atas Sertipikat Nomor: 10120 yang merupakan Sertipikat Induk dari pemilik: Zainal Abidin, Jasman, Fazil, Bustami, Syahrial Fadhil, Muhammad Hasan.

5. Bahwa karena perbuatan Pembanding I dan II DR mengakibatkan semua menjadi mentok, maka diadakan musyawarah dan Pembanding I diwajibkan membayar kerugian Saksi Said Abdul Arif, Syarifah Ainal Mardiah dan Syarifah Mahdali dengan cara melepas bidang tapak ruko dengan ukuran 8 x 34 M 2.

6. Bahwa oleh karena tanah yang akan dilepas 8 x 34 M 2, masih melekat pada Sertipikat Nomor: 10120 yang merupakan Sertipikat Induk dari pemilik: Zainal Abidin, Jasman, Fazil, Bustami, Syahrial Fadhil, Muhammad Hasan dan Bahari maka pemecahan dilakukan dengan persetujuan semua pihak yang ada namanya dalam sertipikat induk yaitu: Zainal Abidin/Terbanding I DR, Jasman/Pembanding II DR, Fazil, Bustami/Pembanding I DR, Syahrial Fadhil, Muhammad Hasan/Terbanding II DR dan Bahari/Terbanding II DR, meskipun perbuatan Bustami/Pembanding I DR dan Jasman/Pembanding II DR diluar pengetahuan pemilik lainnya, yaitu: Zainal Abidin, Fazil, Syahrial Fadhil, Muhammad Hasan dan Bahari.

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, adalah sangat tidak pantas kerugian yang dialami oleh Pembanding I sejumlah Rp.544.000.000,- karena kesalahannya sendiri dibebankan kepada Para Terbanding DR.

Dan apalagi saksi Said Abdul Arif menyatakan menjual tanah seukuran 8 X 34 M tersebut kepada Pak Guru hanya seharga Rp.160.000.000 dan hal yang sama dikatakan juga oleh Saksi Rizal.

8. Bahwa pelepasan/pemecahan ukuran 8 x 34 M dari Sertipikat Nomor: 10120 yang merupakan Sertipikat Induk dari pemilik: Zainal Abidin, Jasman, Fazil, Bustami, Syahrial Fadhil, Muhammad Hasan dan Bahari, dan adalah bertentangan dengan hukum apabila kerugian hanya dibebankan kepada Zainal Abidin, Muhammad Hasan dan Bahari (ketiganya Para Tergugat/Terbanding DR), sedangkan pada faktanya pemilik sertipikat ada 7 (tujuh) orang yaitu: Zainal Abidin, Jasman, Fazil, Bustami, Syahrial Fadhil,

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Hasan dan Bahari dan seharusnya gugatan rekonvensi Para Pembanding DR adalah kurang para pihaknya.

Bahwa dengan demikian keberatan-keberatan Para Pembanding haruslah dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Terbanding/ Para Penggugat Asal mohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Menolak banding yang diajukan Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II.
2. Mengadili sendiri:

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam Perkara Perdata Nomor: 96/PDT.G/2018/PN. Bna.

Atau apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 96/PDT.G/2018/PN. Bna.tanggal 10 Juli 2019, memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta kontra memori banding yang ajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, oleh karenanya diambil alih sebagai pertimbangan hukum dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Hakim tingkat pertama dalam putusanya pada angka 4 (empat) yang menghukum dan memerintahkan agar Tergugat I untuk membayar kerugian materil yang dialami oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sejumlah Rp.52.700.000.- (lima puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) secara tunai/kontan, dengan alasan dan pertimbanganga bahwa munculnya Tuntutan Ganti Rugi tersebut

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Para Terbanding dahulu Para Penggugat adalah sehubungan dengan keterlambatan pembangunan /penyelesaian 12 unit Ruko yang dikerjakan oleh Tergugat I Bustami sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 (P-I,II,III-1) ;

Menimbang , bahwa benar jangka waktu untuk penyelesaian 100 % ke-12 (dua belas) Unit Ruko tersebut dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 (P-I,II,III-1) telah ditentukan harus selesai dalam tenggang waktu 1,7 tahun sejak Akta Perjanjian ditanda tangani tepatnya jatuh tempo pada tanggal 11 Oktober 2011, namun demikian Tergugat I mengakui kesalahan dan kelalaiannya, sehingga diadakanlah permufakatan antara pihak Tergugat I (Pihak Pembanding I) dengan pihak Penggugat I,II dan III (Para Terbanding) untuk mencari jalan keluar karena para pihak yang berperkara ini masih terikat hubungan persaudaraan, sehingga lahirlah Adendum tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9 atas Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 4 Adendum tanggal 23 Maret 2015 Nomor 9 atas Perjanjian Pembangunan dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor 11 (vide bukti P-I.II.III-2) , telah ditentukan bahwa pihak kedua incassu Bustami, harus dapat menyelesaikan pembangunan Ruko tersebut dalam jangka waktu 2 (dua) bulan terhitung sejak Perjanjian Adendum ditanda tangani ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa baik pihak Pertama (Para Terbanding semula Para Penggugat) maupun Pihak kedua Bustami (Pihak Pembanding) telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Adendum tersebut, sehingga segala bentuk kerugian akibat adanya keterlambatan Pengerjaan 12(duabelas) unit Ruko termasuk biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Terbanding tidak bisa lagi diminta pertanggung jawabannya kepada Pihak kedua Bustami (Pihak Pembanding), dengan demikian tidaklah tepat apabila Tergugat I (Bustami) sekarang Pembanding I dihukum untuk membayar uang sebagai mana tercantum dalam Angka 4 Amar Putusan Pengadilan Negeri Banda AcehNo. 96/Pdt.G/2018/PN-BNA tanggal 10 Juli 2019, maka sepanjang hal itu haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum tersebut diatas, Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 96/Pdt.G/2018/PN Bna

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Juli 2019, harus diperbaiki sepanjang menyangkut Tuntutan Pembayaran Uang kerugian materil yang dialami oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sejumlah Rp.52.700.000.- (lima puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) sebagaimana tercantum dalam angka 4 (empat) Amar Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 96/Pdt.G/2018/PN Bna tanggal 10 Juli 2019 tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I. dan Tergugat II tetap berada dipihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman , Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan RBg;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 96/Pdt.G/2018/PN Bna tanggal 10 Juli 2019, yang dimohonkan banding pada amar putusan angka 4 (empat) tidak dapat dikabulkan, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI ;

- DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III untukseluruhnya ;

- DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk sebahagian;

2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum:

Halaman 51 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor : 11, yang dibuat oleh Teuku Abdurrahman, SH, SpN, Notaris di Banda Aceh.

b. Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil (Addendum) tanggal 23 Maret 2015 Nomor : 9, yang dibuat oleh DR. Teuku Abdurrahman, SH, SpN, Notaris di Banda Aceh.

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan fungsi Lorong/jalan kecil atau gang seluas $\pm 3 \frac{1}{2}$ M (tiga setengah meter) sebagaimana dimaksud Pasal 6 Akta Perjanjian Pembangunan Dan Bagi Hasil tanggal 10 Maret 2010 Nomor: 11, yang terletak di Jalan Tgk. Dianjung Lr III Gp. Peulanggahan, Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh sebagaimana mestinya tanpa ada bangunan permanen diatas lorong tersebut ;

5. Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk selain dan selebihnya ;

B. DALAM REKONPENSASI

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi untuk seluruhnya ;

C. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi/Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng untuk tingkat banding sejumlah Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) .

Demikian diputuskan dalam sidang Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Senin tanggal 16 September 2019 oleh kami Maratua Rambe, S.H., M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh sebagai Ketua Majelis, Choiril Hidayat, SH.MH. masing-masing Hakim Tinggi sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam

Halaman 52 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat banding, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 88//2019/PT BNA tanggal 23 Agustus 2019 dan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 88//2019/PT BNA tanggal 13 September 2019 masing-masing tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 24 September 2019 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota serta dibantu oleh Nur Afifah, SH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

dto.

1. Choiril Hidayat, S.H.MH.

dto.

2. Sigid Sutanto, S.H.MH.

Ketua Majelis,

dto.

Maratua Rambe, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

dto.

Nur Afifah, SH

Perincian biaya perkara :

1. Meterai Rp. 6.000,-

2. Redaksi Rp. 10.000,-

3. Biaya proses Rp. 134.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

Untuk salinan yang sama bunyi dengan aslinya.

Panitera

Reflizailius.

Halaman 53 dari 51 Putusan Nomor 88/Pdt/2019/PT Bna